

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午前 9 時 40 分 場 所 山口地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	586,000 468,800	一括	117,200	12,347	57,623
1	225,000				
2	45,000				
3	316,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 萩市大字椿字金谷原 |
| | 地 番 | 2 6 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 萩市大字椿字金谷原 |
| | 地 番 | 2 6 2 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 萩市大字椿字金谷原 2 6 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 1 . 2 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 1 . 2 5 平方メートル
2 階 約 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 萩市大字椿字金谷原
 地 番 2 6 2 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0 . 9 0 平方メートル

- 2 所 在 萩市大字椿字金谷原
 地 番 2 6 2 6 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 . 8 6 平方メートル

- 3 所 在 萩市大字椿字金谷原 2 6 2 6 番地 1
 家屋 番号 2 6 2 6 番 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 9 1 . 2 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・倉庫・居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 1 . 2 5 平方メートル
 2 階 約 8 1 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 72 号
令和 6 年 12 月 12 日受理
令和 7 年 2 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- 1 所 在 萩市大字椿字金谷原
 地 番 2 6 2 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 萩市大字椿字金谷原
 地 番 2 6 2 6 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 . 8 6 平方メートル
- 3 所 在 萩市大字椿字金谷原 2 6 2 6 番地 1
 家屋 番号 2 6 2 6 番 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 9 1 . 2 5 平方メートル



(

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、「事務所・倉庫」建物とその敷地（物件１、２の土地は一体利用。）である。

本件建物は、空き家（残置物あり。）の状態である。

■物件１、２（土地）について

(形状等)

公道から本土地に立ち入るためには、地番：２６２３番９の土地を利用することになる。当該地番：
２６２３番９の土地所有者は、物件１、２の土地所有者と同一人（法人）である。

(その他の事項)

地番：２６２６番１０の土地に設置されているカーポートの屋根部分が、物件２の土地にはみ出している。

■物件３（建物）について

(種類、構造及び床面積の概略)

本建物には、２階部分があり（登記の内容と異なる。）、また、建物新築後に土地の分筆がされており、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(３ 枚 目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者（法人）代表者等関係者の陳述は得られなかったが、不動産登記事項証明書の内容、法人の登記事項証明書の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月18日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月26日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 13:50 — 14:10	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 萩支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" 14:30 — 15:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和6年12月27日 (金) 9:00 — 9:30	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 萩支局	登記事項証明書等交付 (閉鎖分ほか)
" 9:50 — 10:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年1月18日 (土) 10:40 — 11:40	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真 撮影、近隣の者と面談 〔評価人と同行調査〕
" "	執行官室	物件所有者代表者あて調査通知書郵送 (速達) →連絡等なし (郵券: 410円使用)
令和7年2月5日 (水) 13:30 — 14:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)

(特記事項)

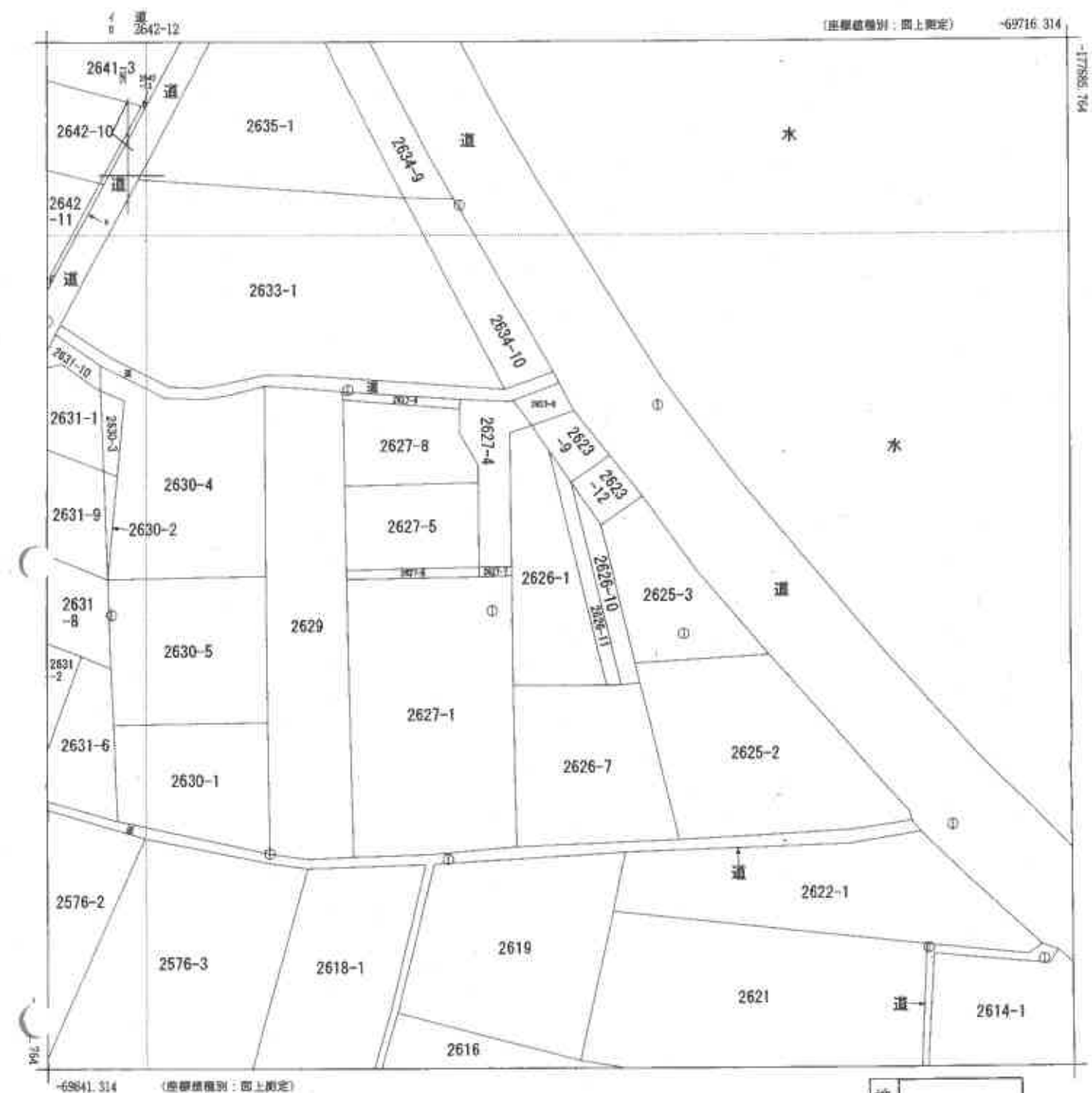
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



請求部分	所在	萩市大字権字金谷原				地番	2626番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和63年3月			備付年月日(原図)	平成1年12月22日			補記事項		

縮小 (A3-A4)

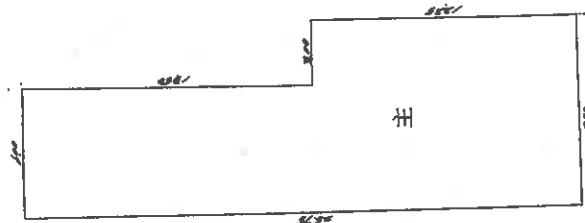
(6 枚目)

16912 各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2626番1
建物の所在	茨市大字椿字金谷原2626番地1

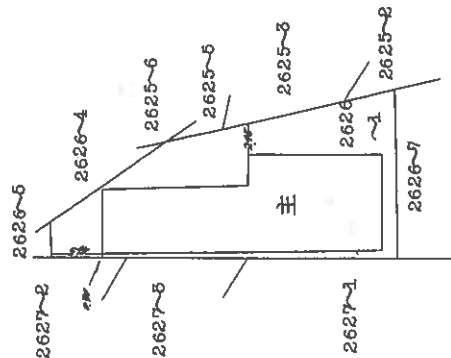
昭和55年9月16日 登記



求 積

12.25 × 9.00 = 110.25
13.50 × 6.00 = 81.00
合 計 191.25

床面積 191.25 m²



作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

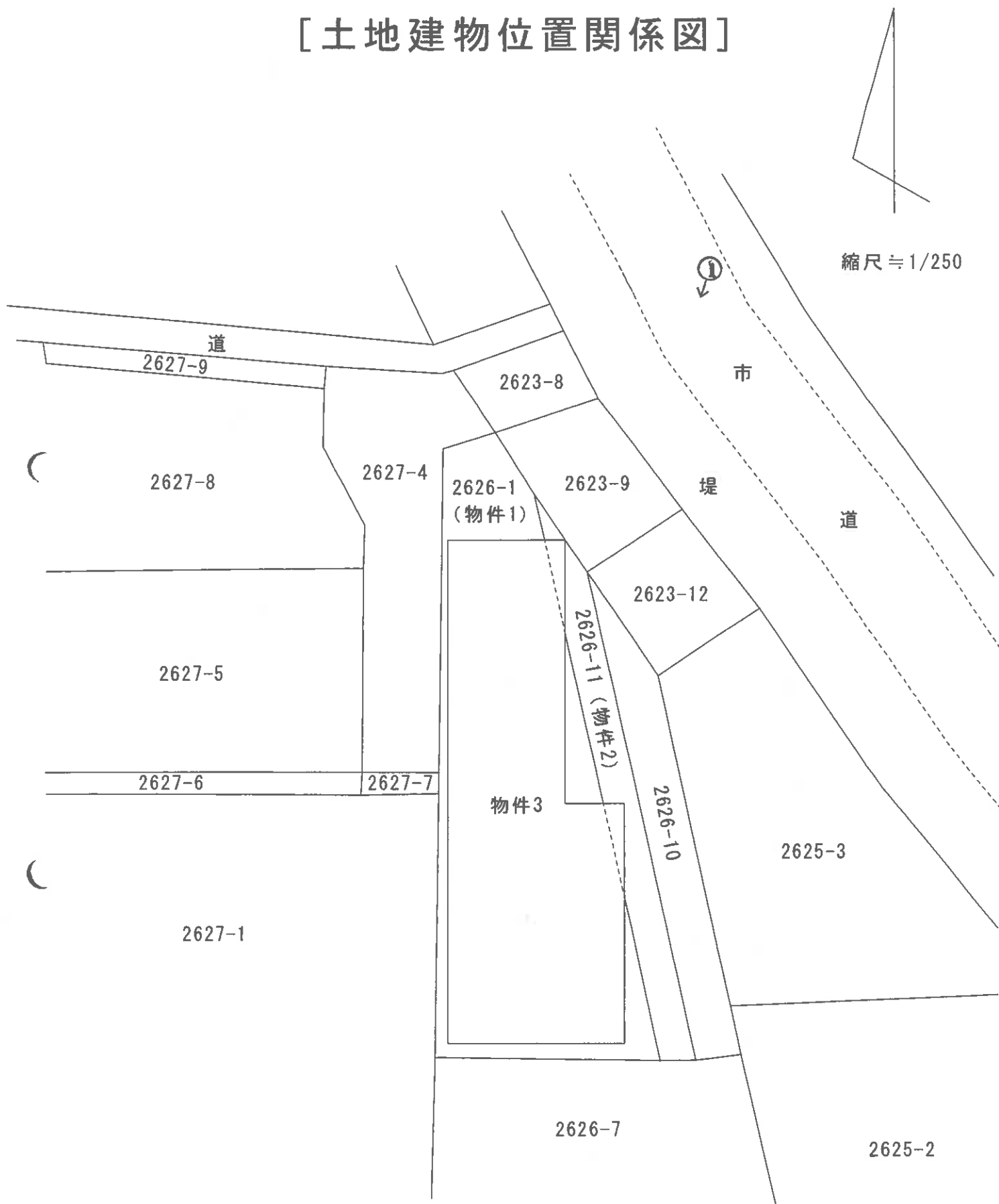
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

(7 枚目)

[土地建物位置関係図]



○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

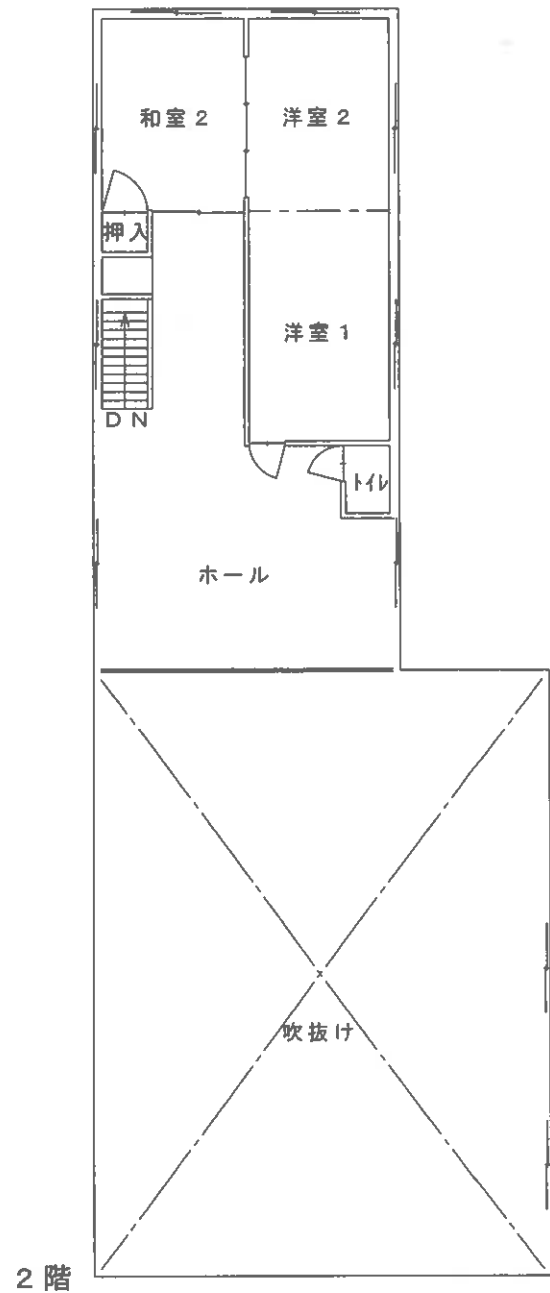
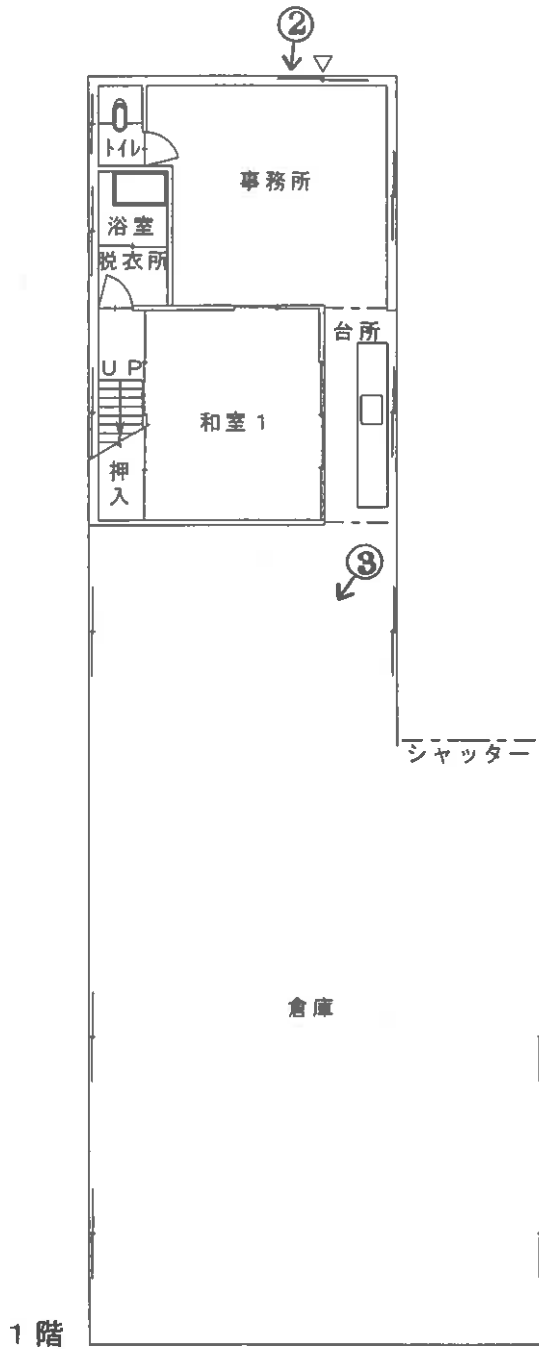
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

(8 枚目)

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/150



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

(9 枚目)

○写真1



・物件3

○写真2



・事務所

○写真3



・倉庫

令和6年（ケ）第72号
令和7年1月18日調査
令和7年2月10日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宣

第1 評価額

一括価格	
金836,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金321,000円
物件2（土地）	金64,000円
物件3（建物）	金451,000円

- 1 一括価格は物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	萩市大字椿字金谷原 2626 番 1 宅地 240.90 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	萩市大字椿字金谷原 2626 番 11 宅地 47.86 m ²	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	萩市大字椿字金谷原 2626 番地 1 2626 番 1 事務所・倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 1 階：191.25 m ²	事務所・倉庫・居宅 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階：191.25 m ² 2 階：約 81 m ² 合計：約 272.25 m ²
番号	特 記 事 項		
1、2	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）、地積測量図等の確認資料を基に調査を行った。 一部で境界標等が確認できてない部分もあり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		
3	・法務局備付の建物図面等を基に調査を行い、上記の通り確認した。		

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	J R 山陰本線「萩」駅 北東方 道路距離約 1.2 km	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅、事業所等が見られる川沿いの地域を形成している。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条区域 河川保全区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、一般景観計画区域（川外都市計画区域A地区）
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	288.76 m ² 約 8.5m 約 29m ほぼ台形 特になし
接面道路の状況	接面道路はない。北東側に幅員 4m 前後（台帳上の幅員は路肩含め 5m）の舗装市道が隣接地（2623 番 9）及び堤（河川区域、公図上は「道」）を隔てて走行している。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件3の建物の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は事業所、戸建住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり（特記事項参照） 都市ガス：なし 下 水 道：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・対象不動産と市道との間に介在する土地（2623 番 9）は本件土地所有者と同一人が所有しているが、「目的外土地」となっている。 ・萩市土木建築部土木課で確認したところ、北東側を走行する公図上の「道」は河川法上の「堤」であると思われるとのことである。この内、アスファルト舗装がされている部分（約 4m）及び両サイドの路肩部分（各 0.5m）のみが市道であるとのことである。 ・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。	

	た。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・萩市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害特別警戒区域等の指定はない。 ・上水道は隣接地を経由して引き込まれている（萩市上下水道局にて確認）。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和55年8月15日新築 経 過 年 数 ： 約45年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 ：鉄骨造 屋 根 ：スレート葺 外 壁 ：スレート貼等 内 壁 ：プリント合板貼等 天 井 ：化粧ボード貼等 床 ：コンクリート張り、フローリング、畳敷等 設 備 ：電気、給排水等 その他 ：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 ：事務所・倉庫・居宅 間 取 り ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	極めて劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行なっていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・アスベスト含有建材の使用の有無、シロアリ被害等については不明である。 ・室内には残置物が大量に存在している。 ・登記上は平家建であるが、増築が施工され2階建てとなっている（建物間取図参照）。2階床面積は建物図面等を基に評価人が概算で求めた。本件建物の正確な床面積の把握に当たっては専門家による調査・算定が必要となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,000	0.49	240.90	0.60	1,275,000
2	18,000	0.49	47.86	0.60	253,000
合 計					1,528,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（萩（県）－3）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/102 & \times & 100/120 & \div & 18,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◆ 標準化補正：方位+2

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+1、形状▲3、無道路地▲50】により 0.49 と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	170,000	約 272.25	0.01	463,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	1,275,000	0.40	法定地上権	510,000
2	253,000	0.40	法定地上権	101,000
合 計				611,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	1,275,000	-510,000		0.70	0.60	321,000
2	253,000	-101,000		0.70	0.60	64,000
3	463,000	+611,000	1.00	0.70	0.60	451,000
一括価格(合計)						836,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：大量の残置物の存在、供給処理施設（水道管）が隣接地を經由して敷設されていること等を考慮し上記のとおり査定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（萩（県）－3）

所 在 : 萩市大字椿字金谷 2931 番 3 外
価 格 : 22,100 円／㎡
位 置 : JR山陰本線「萩」駅より道路距離約 700mに位置する
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 224 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側 4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第 1 種中高層住居専用地域(指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 3,014,381 円
物件 2 598,872 円
物件 3 1,586,831 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（萩市都市計画図）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）写（法務局備付）
- 3 建物図面写（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

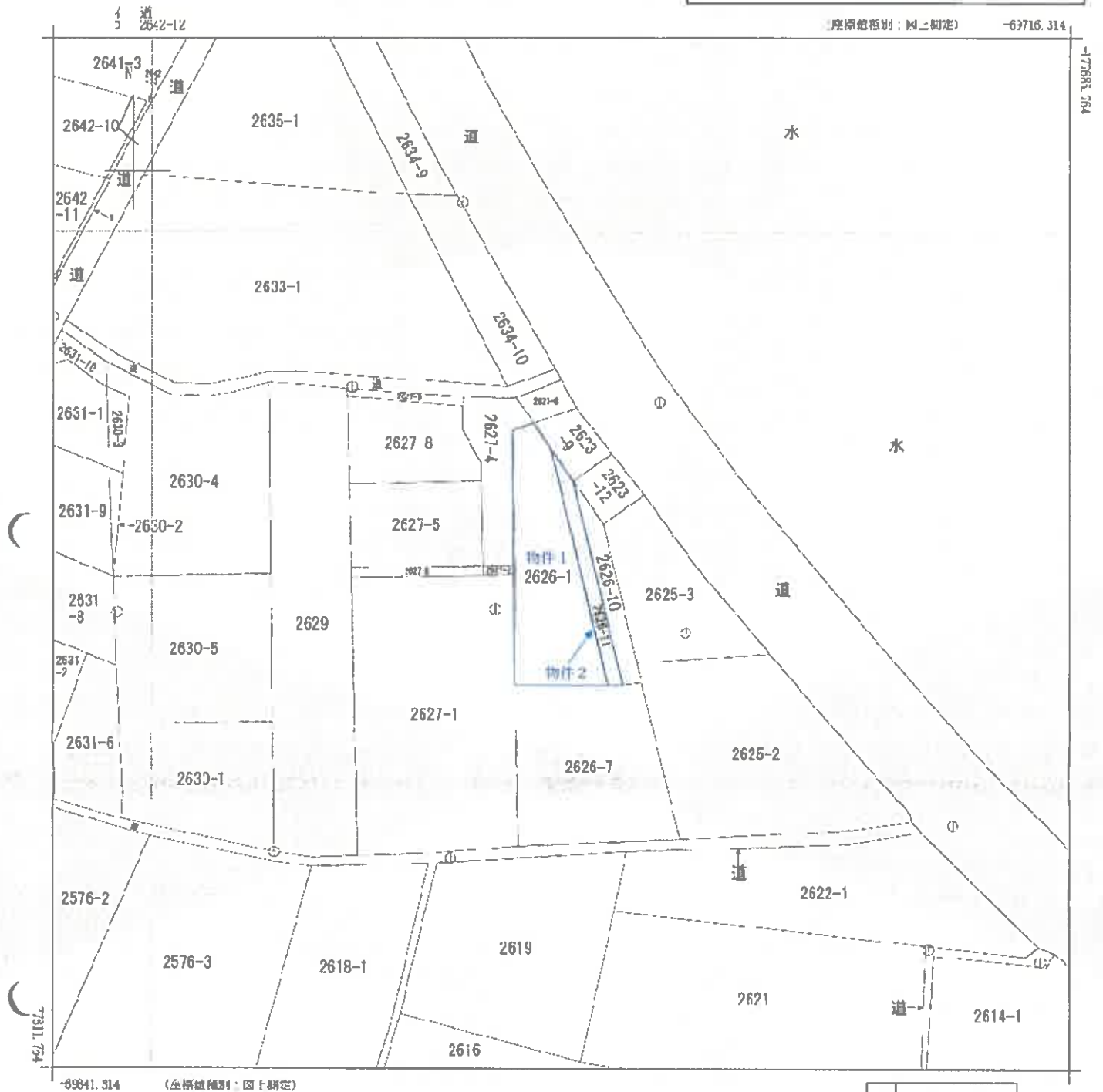
以 上

受命物件の位置図

地価調査（県）-3

対象不動産

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出し
大字橋

請求 部分	所 在 秋市大字梅字金谷原					地 番	2626番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙	座標系 番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和63年3月				補 付 年 月 日 (原図)	平成1年12月22日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方税務局萩支局管轄)

令和7年1月20日

山口地方税務局周南支局

登記官

請求番号: 3-1

(1/1)

登記年月日：昭和55年9月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方裁判所第三支部)
令和7年1月20日 山口地方裁判所第三支部

16912

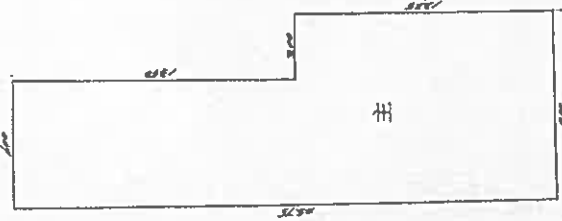
各階平面図

家屋番号 2626番1

建物の所在 萩市大字榑字金谷原2626番地1

建物図面
(各階平面図)

昭和55年9月16日登記

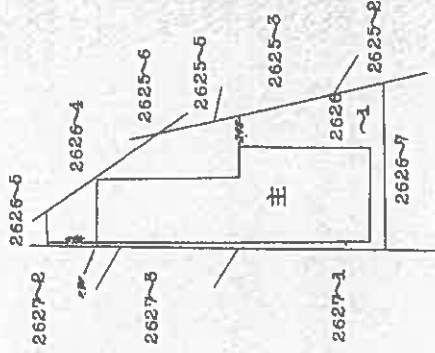


求 積

12.25 × 9.00 = 110.25
13.50 × 6.00 = 81.00

合 計 191.25

床 面 積 191.25 m²



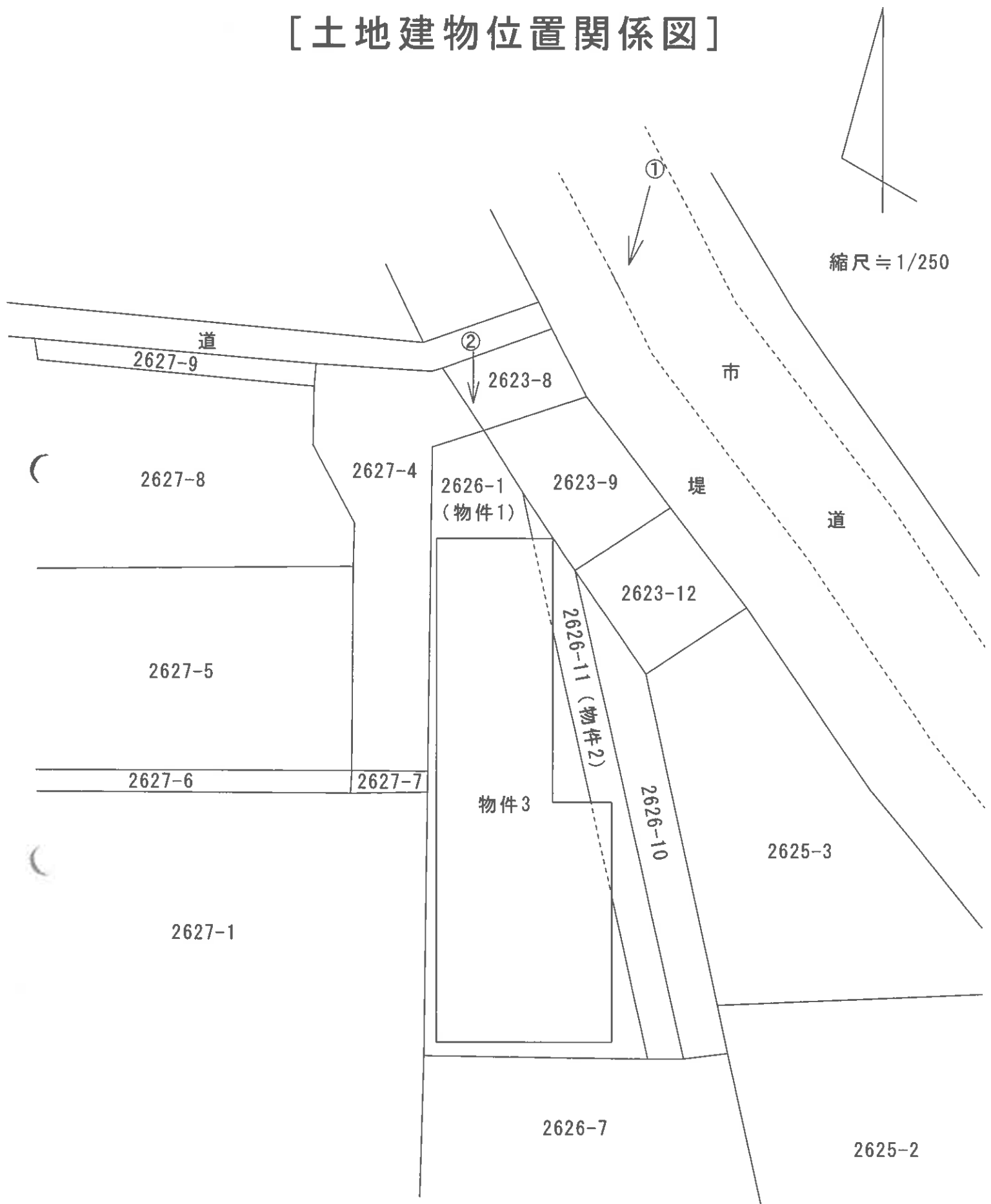
作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

[土地建物位置関係図]



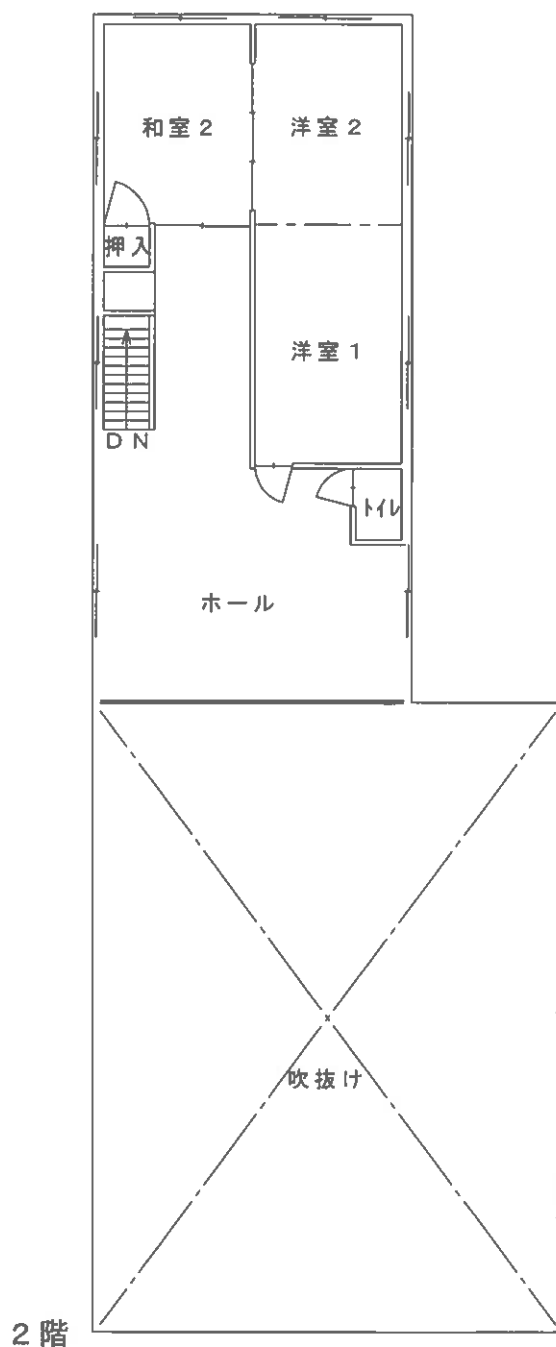
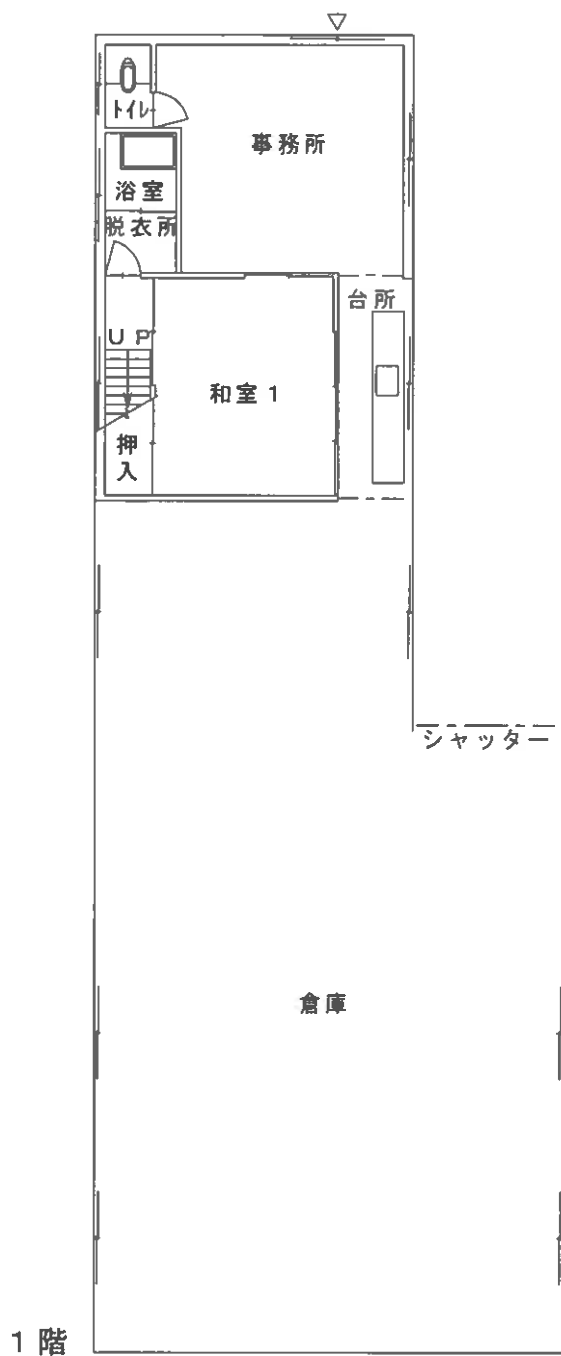
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/150



〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

